

TÓTH LAJOS

Ingatlan-nyilvántartási jogunk de lege ferenda

„A római jogban semmi nevezetesebb elvi különbség nem volt az ingó és ingatlan dologi jog között” (Dr. Szladits Károly)

A kodifikáció szükségessége

Az ingatlan-nyilvántartási jogot, a földhivatalok munkáját, különösen azok személyi és dologi körülményeit jól ismerő szakemberek egy része már az Antal kormány idején sejtette, hogy az 1972. évi 31. tvr.-en és végrehajtási jogszabályain alapuló *egységes ingatlan-nyilvántartás előbb-utóbb összeomlik*.

A sejtés nem valamiféle „jóslaton”, hanem a többpárti parlament által meghozott kárpótlási törvényekkel, az ún. társadalmi tulajdonban lévő beépített, illetve építési telkek privatizációjára hozott jogszabályokkal, és nem utolsósorban a szövetkezeti vagyon részarány-nevesítésével összefüggő hatalmas munka felmérésén alapult.

Az 1991. évi XXV. tv. (a továbbiakban: I. sz. Kárpótlási törvény), valamint az 1992. évi XXIV. tv. (a továbbiakban: II. sz. Kárpótlási törvény) érintette a mezőgazdasági termelőszövetkezetek tulajdonában lévő összes termőföldet, amely az akkori statisztikai adatok szerint *3,5 millió hektárt tett ki*. Ugyancsak kárpótlási árverés célját szolgálta a szövetkezetek használatában lévő 200.000 hektár állami tulajdonú föld. Az I. sz. Kárpótlási törvény kimondta, hogy az állami gazdaságoknak és erdőgazdaságoknak a termelőszövetkezetek által árverésre kijelölt földek 20 %-át kell kijelölniük. Ha tehát a kárpótlási törvények végrehajtásának aspektusából nézzük a földhivatalok feladatát, akkor már 1992-ben látni lehetett, hogy kb. *4 millió 400 ezer hektár* termőföldről kell törölni az ún. „szocialista nagyüzemi táblák” helyrajzi számát, az árverések után elkészíteni az új térképeket, és az újonnan kialakított földrészletekre megszerkeszteni az új tulajdoni lapokat.

Az 1992. évi II. törvény (szövetkezeti átmeneti tv., a továbbiakban: Ámt.) elrendelte a mezőgazdasági szövetkezeti tagok, a velük azonos jogállású személyek és a kívülállók részarányának nevesítését. Az 1993. évi II. tv. a nevesítést „földkiadó földrendező bizottság”-okra bízta, de *a nevesített földrészesletek földnyilvántartási munkái szintén a földhivatalok feladata lett.* (Azért a jelen idő, mert a mai napig [2004 nyaráig – A szerk.] nem fejezték be ezt a munkát!) Az 1990-es statisztikai adatok szerint ez több mint 800.000 személyt, és 2 millió hektár termőföldet jelentett.

Összegezve a kárpótlással és a részarány-nevesítéssel érintett termőföldek mennyiségét, ez 6 millió 400 ezer hektár termőföldet tett ki. Az „ügyfelek” számát csak a mai adatok alapján tudjuk megbecsülni. Mivel a rendszerváltás első éveitől 1 millió 600 ezer parasztgazdaság jött létre (ezen belül több tulajdonossal), *a földhivatalok csak a termőföldek vonatkozásában több mint 2 millió személy ügyeit intézték.*

Az Állami Vagyonügynökség (a továbbiakban: ÁVÜ) létrehozásával megindult az *állami tulajdonban lévő ingatlanok privatizációja is.* Ez a földhivatalok számára újabb kihívást jelentett. A legnagyobb baj az volt, hogy a hivatal dolgozói nem voltak felkészültek társasági jogból, cégjogból, a privatizáció eszközeiül szolgáló tulajdonszerzési formákból stb. Az Ámt. alapján *a szövetkezeti ingatlanok* (az irodaháztól a műanyag edényeket gyártó melléküzemágig) privatizációjához pedig szövetkezeti jogi, pénzügyi jogi (üzletrész) ismeretek kellettek volna.

Ezen a területen tehát nemcsak a jogügyletek száma, hanem azok bonyolultsága, összetettsége, az „ügyfelek” közismertsége (pl. voltak olyan privatizált üzemek, amelyek igazgatótanácsában miniszterek is érdekeltek voltak!) *teljes elbizonytalanodást okozott a hivatalok ügyintézői körében.*

Az összeomlás első jelei a kárpótlási törvények végrehajtásával jelentkeztek. A kárpótlási kérelmek beadásához csatolni kellett az „igazságtalan határozatot”. Mivel a II. sz. Kárpótlási tv. 1939-ig ment vissza, ezek többsége (lényegében 1963-ig) a földhivatalokhoz 1972–1973-ban „áttelepített” telekkönyvi betéttárban voltak találhatóak. (Vagy az áttelepítések során sérültek, semmisültek meg.) 1968. január 1-től 1990 márciusáig a földhivatalok felbecsülhetetlen megváltási határozatot hoztak. Ezen felül náluk kellett keresni a társadalmi tulajdonszerzés több jogcímén keletkezett okiratokat is (pl. államosítás, megvásárlási jog, önkéntes földfelajánlás, vételi jog, másodvételi jog, ingyenes átadás stb.).

A kárpótlásra jogosultak naponta százával álltak sorban a földhivatalok előtt. Hiába vezették be a sorszám-osztást, a tömegnyomást nem tudták megszüntetni. Ezen a túlórázás bevezetése sem segített. A teljesen alulfizetett hivatali dolgozók az angliai postás példát követve, „munkalassító sztrájkba” léptek. Ez alapján a kormány azonnal béremelést (túlórapótlékot) adott az ügyintézőknek. Így a sztrájk megszűnt, de a munka nem lett kevesebb.

Alig lett vége a kárpótláshoz szükséges okiratok (másolatok) kikeresésének, elkezdődött a megyei kárrendezési hivatalok árverésein megszerzett *földrészek tulajdoni lapjainak szerkesztése*, a térképészeti munkákkal együtt.

Az óriási terheket csak növelte a privatizált ingatlanok tulajdoni lapjainak „karbantartása”, és a megnövekedett ingatlanforgalommal kapcsolatos kérelmek (beadványok) intézése.

Összegezve a leírtakat: ilyen óriási munkát csak igen nagy hibaszázalékkal lehetett végrehajtani. Ezért igaznak kell elfogadnunk azt a gyakorló jogászi (elsősorban ügyvédi) véleményt, hogy a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásunk *nem felel meg a valósággal megegyezőség elvének, és főleg nem „naprakész”*.

Különösen vonatkozik ez a megállapítás a tsz. tagok, a velük azonos jogállású személyek, valamint a kívülállók részarányainak földrészlletté alakítására, önálló tulajdoni lapra való felvételére. Arról nem a földhivatalok tehetnek, hogy az 1993. évi II. tv.-t (a földrendező, földkiadó bizottságokról) több mint tízszer módosították. Állításom bizonyítására legyen szabad egy konkrét ügyet felhozni.

Volt szakszövetkezetem – ahol 21 évig voltam jogtanácsos – az 1970-es évek elején 150 ha szőlőt telepített az akkor legmodernebb meliorációs és kordon művelésű technológiával. A körülcsatornázott táblát a szövetkezet teljes egészében kijelölte kárpótlás, illetve részarány-nevesítés céljára. Az árverések és a nevesítések megtörténtek, de a táblából csak 2 személy vett birtokba 15 hektárt. Ez év tavaszán hallgatóimnak „elrettentésül” mutattuk be volt mezőgazdasómmal (az egyik birtokossal) a korábban rekordtermést (130 q/ha) adó táblát. Több mint 100 hektár osztatlan tulajdonközösségben lévő szőlőtáblából az akác támkarókat tüzelőnek, a beton merevítő karókat dróthuzattal együtt kerítésnek hordták el a tanyai lakók. A közel 10 éve nem művelt területen a szőlőtőkék a földön fekszenek, amelyet teljesen „felvert” a hatalmas gyom. Csak vélelmezem, hogy az ingatlan-nyilvántartásban ez a tábla még teljesen rendezetlen.

Az ingatlan-nyilvántartás megbízhatatlanságát nem csak a termőföldek rendezetlensége jelenti. Mint már említettem, az adásvételi, ajándékozási, öröklési jog alkalmazásához szokott *hivatali ügyintézők nem voltak felkészülve a társadalmi tulajdon privatizációjához*, a szocialista típusú szövetkezetek felszámolásához *szükséges joganyagból*. Praxisomból erre is szeretnék egy „elrettentő” példát felhozni.

Az ország egyik legfontosabb állami vállalatának privatizációját még 1992-ben az ÁVÜ kezdte el. Az állami vállalat Budapesten az Üllői út mellett több mint 5 hektáron terül(t) el. A beépített telken lényegében 3 üzembrész található felépítményekkel, gyártósorokkal és laboratóriumi helyiségekkel. A 3 üzembrész tevékenysége nélkülözhetetlen az ország működéséhez.

A privatizációban keletkezett összes (köz)okiratot 2003-ban volt szerencsém megismerni. A hivatali és gazdasági titkokat megőrizve e tanulmányban a tu-

lajdoni lap másolat alapján csak az összegezésre szorítkozom. Több mint 10 éve egyik cégnek sincs bejegyzett tulajdonjoga (kezelői joga).

Az ügy slusszpoénja, hogy a földrésztlet tulajdoni lapján csak egy kis gazdasági társaság 860/10.000-ed tulajdoni hányada szerepelt adás-vétel címén. Így egy multi banknak, közjegyző által készített jelzálog kölcsön szerződését sem jegyezte be a földhivatal.

Végezetül *a lakások, lakótelkek szakszerűtlen nyilvántartásáról rendszeresen „tudósít” a média.* Ma már „lakás-maffiákról” is beszélnek (írnak) és sajnos, kapcsolatba hozzák őket egyes földhivatalokkal.

Az ingatlan-nyilvántartás szervezeti és működési összeomlása 2001–2002-re következett be. A földhivatalok hatalmas ügyhátralékkal, egyes ügyekben bűncselekmény gyanújára okot adó ügyintézással dolgoztak. Vonza Andráshoz (az FVM akkori miniszteréhez) több tucat feljelentés, panasz érkezett a Fővárosi Kerületek Földhivatala, illetve kerületi földhivatalok ellen. A miniszter felügyeleti (Fővárosi Földhivatal) vizsgálatot rendelt el a FKFH-nál. Mivel a vizsgálat bűncselekményekre utaló megállapításokat is tartalmazott, a belügyminiszter a „feljelentést” áttette az ORFK-hoz. Az eredményes nyomozás alapján több mint 10 fővárosi, kerületi földhivatali vezető, illetve ügyintéző került őrizetbe, és letartóztatásba. Megítélésem szerint ebben az országos botrányt kiváltó bűnyübe még további, illetve nem földhivatali személyek is bekerülhetnek.

Az állampolgárok, de a jogalkalmazók egy része szerint a fővárosi jelenségek megtalálhatók lennének a vidéki földhivatalok nagy részénél is. *A földhivatalokkal szemben tehát országos bizalomvesztés alakult ki.*

Kodifikációs törekvések (munkálatok) a rendszerváltozás óta

1. Az Antall-kormány idején a parlament szükségszerűen olyan törvényeket alkotott, amelyek a manuális módon dolgozó földhivatalok számára óriási munkaterhet jelentett. A kormány utolsó évében viszont „csoda” történt. Az FVM akkori helyettes államtitkárának (megérdemli, hogy megnevezzük: dr. Jójárt Lászlónak) köszönhető elsősorban, hogy a PHARE-program keretében benyújtott pályázatukra akkora összeget kaptak, amelyből megvalósulhatott az ingatlan-nyilvántartás átállítása „elektronikus gépi adatfeldolgozásra”.

Jogtechnikailag az átállítás szabályozását a parlament az 1994. évi V. törvénnyel oldotta meg úgy, hogy az 1992. évi 31. tvr. végére külön cím alatt új paragrafusokat iktatott be. (Tvr. 50–62 §-a.) Hasonlóan jártak el a végrehajtási rendelettel is. (Vhr. 147–151. §-a.) *Az 1994. évi V. tv. tehát csak részben nevezhető az ingatlan-nyilvántartás kodifikációjának.*

A rendelkezésre álló PHARE-pénz csak arra volt elegendő, hogy a hivatalokat a számítógépes szakemberek a legmodernebb gépekkel szereljék fel, de nem maradt belőle *a hivatali ügyintézők kiképzésére* (minőségi cseréjére). Úgy tudom, a pályázati feltételek erre nem is adtak lehetőséget.

Az eddig említett hatalmas munkateher alatt, a kisgazdapárti minisztérium irányítását is beleértve – úgy gondolom – *valós az az összegező megállapítás, hogy az ingatlan-nyilvántartás rendszere a csúcstechnika bevezetésének ellenére (vagy e miatt is) a Boros-kormány idején (1994 februárjára) összeroppant.*

2. A Horn-kormány kodifikációs tervében kiemelt helyet kapott az ingatlan-nyilvántartás teljeskörű újraszabályozása. A kodifikációs munka megkezdésével egyidejűleg a kormány igazságügyi minisztere – dr. Vastagh Pál – grandiózus javaslattal állt elő. Az ingatlan-nyilvántartás a régi Telekkönyvi Rendtartás elvei alapján kerüljön át az igazságügy-miniszter irányítása alá, a földhivatalok pedig a bíróságok mellett működő hatóságok legyenek.

A javaslat széleskörű ellenállásba ütközött. A bíróságok vezetői elsősorban a helyiségek hiányára hivatkoztak, a földhivatal vezetői és dolgozói a költözködés nehézségeit, az irattár és az újonnan telepített gépi adathordozók megváltoztathatatlanságát vetették fel.

Véleményem szerint a miniszter javaslata egyrészt idő előtti volt, másrészt nem tartalmazta a megvalósítás részleteit. Így társadalmi (szakmai) vitára sem volt alkalmas. Ugyanakkor az új ingatlan-nyilvántartási törvény és a végrehajtási (ahhoz kapcsolódó) jogszabályok tervezetének kidolgozása, a törvényjavaslat parlament elé terjesztése sürgető tényezőként hatott. Ennek jegyében indult meg egy alapos kodifikációs munka.

A parlament által elfogadott – ma is hatályos – ingatlan-nyilvántartási törvényt, az 1997. évi CXLI. sz. tv.-t (a továbbiakban: Inytv.) 1997. XII. 17-én hirdették ki. A végrehajtási rendelet a 109/1999. (XII. 29.) FVM számot viseli (a továbbiakban: Vhr.). Újdonsága a Vhr.-nek, hogy azt az FVM-nek az igazságügyi miniszterrel, a pénzügyminiszterrel, valamint a belügyminiszterrel egyetértésben kellett meghoznia [Inytv. 90. § (1) bek.].

E tanulmánynak nem feladata a hatályos joganyag részletes elemzése, de az Inytv.-nyel kapcsolatban e helyen szükséges két nagyon fontos megjegyzést tennünk.

a) A törvény külön cím alatt határozza meg az ingatlan-nyilvántartás elveit (3–8 §-ok). A szakirodalomban és a korábbi joganyagban (beleértve a Telekkönyvi Rendtartást is!) a törvényi felsorolásnál több alapelvet ismerünk.¹ Ha „rosszmájú” lennék, akkor azt is mondhatnám, hogy „a valósággal megegyezőség elvét” tudatosan hagyta ki a parlament. Pedig a jelenlegi nyilvántartásnak egyik legsúlyosabb hibája, hogy nem egyezik meg a valósággal (lásd az előző fejezetben felhozott példákat).

b) A másik megjegyzés összefügg az előzővel. Az Inytv. 23. § (3) bekezdése a következőképpen szól. „A település belterületének 1 hektárt meg nem haladó földrésztletét – a fő hasznosítási módra tekintet nélkül – művelés alól kivett

¹ Lásd SZLADITS KÁROLY: *A magyar telekkönyvi anyagi jog.* (Szerkesztette: Dr. Führer Imre. Bp. 1924.); TÓTH LAJOS: *Az ingatlan-nyilvántartásunk alapelvei. Acta Jur. et Pol. Szeged.* Tomus LV. (Veres József Emlékkönyv), Fasc. 28. Szeged 1999.

területként kell nyilvántartani.” Erre a szövegre itt csak egyet lehet mondani: Cui prodest? (Szerintem a külföldieknek.)

3. A kihirdetett Inyvtv. 2000. január 1-jén, *már az Orbán-kormány idején lépett hatályba*. A kihirdetés és a hatálybalépés közötti időben az új koalíciós kormány hivatkozott miniszterei készítették el a Vhr-t, és ennek kihirdetése 1999. XII. 29-i dátummal történt. Ezt megelőzően viszont *Torgyán József miniszter* – az Inyvtv.-ben meghatározott miniszterek egyetértését ki nem kérve – *megalkotta* a 62/1999. (VII. 21.) FVM sz. rendeletét „a földhivatalokról”. A felhatalmazást tartalmazó bevezetőben nem is hivatkozik az Inyvtv-re, holott e törvénynek 9–10. §-a „Az ingatlan-nyilvántartást vezető szervezet” címet viseli.

Egy tudományos munkában el kell kerülni a napi politikát, ezért nem is politikai célú megállapításnak szánjuk, hanem a valós tények rögzítésének, hogy az Orbán-kormány alatt a földnyilvántartási tevékenység, a megyei földhivatalok irányítása, felügyelete olyan kiscsapatpárti miniszterek kezébe került, akiknek jelentős szerepük volt abban, hogy a földnyilvántartás teljes válságba jutott. A földhivatali vezetők és ügyintézők körében jelentős változásokat hajtottak végre, de ez nem a szakmai színvonal erősítését szolgálta. Az is a minisztérium számlájára írható, hogy nem emelkedett jelentős mértékben az ügyintézők bére, ennél fogva a gépi nyilvántartáshoz érő ügyintézők létszáma. Hihetetlennek tűnik, de igaz, hogy pl. a földhivatalt csak egy érettségivel rendelkező vezető irányította.

A kormány szerencséje, hogy volt egy igen lelkiismeretes igazságügyi minisztere (dr. Dávid Ibolya), aki az Inyvtv.-t 1998–2002 között magáénak tekintette, a szükséges törvényt módosítási javaslatokat a minisztériumában kidolgoztatta, és a törvényjavaslatokat a parlament elé terjesztette. Így történhetett meg, hogy a parlament több alkalommal módosította az Inyvtv.-t.

Az igazságügyi miniszter ideje alatt is felszínen volt a nyilvántartási szervezet átalakítása, a bíróságok mellé rendelésének gondolata, de ő ezt – információink szerint – nem látta időszerűnek. Pontosabban – nagyon okosan – a Ptk. kodifikációjával kapcsolta össze. A rendelkezésére álló költségvetésből pedig a bírák fizetését emelte, a lepusztult bírósági épületek felújítását finanszírozta.

Ezzel szemben az FVM a megyei hivatalainak személyi állományát növelte (átvette a kárrendezési hivatalok dolgozóinak nagy részét).

A föld-nyilvántartást és annak szervezeteit elhanyagoló politika 2002 végén, 2003 tavaszán országos botrányba fulladt. 2002 végén az FVM feljelentése alapján az ORFK nyomozást indított a FKfH-nál ismeretlen tettes/ek/ ellen. 2003 áprilisában több fővárosi kerületi ügyintéző letartóztatására került sor, majd őket követte több mint 10 fővárosi földhivatali dolgozó őrizetbevétele.

A Medgyessy-kormány felismerte a jelenlegi ingatlan-nyilvántartás tarthatatlanságát, és *egy kormányhatározatot hozott*. Ennek lényege, hogy a földhivatalokat több évtizede irányító FVM és a törvénytervezetek elkészítéséért és szakmai színvonaláért elsősorban felelős IM készítsen egy konszenzuson alapuló

szabályozási koncepciót, és az egységes javaslat kerüljön a kormány elé. Ismereteink szerint a két minisztérium között 2003 őszéig a konszenzus nem jött létre, így a külön-külön szervezett ún. társadalmi vitaüléseken kaptunk tájékoztatást a két tárca álláspontjáról. De ez már a jelen, és mondandónk külön fejezetbe kívánczik.

A kodifikáció jelenlegi állása

1. A kormányhatározat alapján kialakított álláspontjával a FVM állt először a nyilvánosság elé. A Magyar Jogászegylet Agrárjogi Szakosztálya 2003. március 6-án „szakmai konferenciát” tartott, amelynek 2. napirendje „Az ingatlan-nyilvántartás korszerűsítésének lehetséges útjai” címet viselte, három előadóval. Az 1. napirend keretében Otto Soergel, a Német Jelzálogbankok Szövetsége részéről tartott előadást. A 2. napirend tárgyalásának megkezdésekor váratlan fordulat történt. Az elnöklést az FVM helyettes államtitkára vette át, és ő kérte fel az egyik kiváló előadót előadásának megtartására. Az előadó bejelentette, hogy a továbbiakban a szakmai konferenciát FVM rendezvénynek tekinti, és ő e rendezvényen nem kíván semmit előadni. Az elnök ezután a Legfelsőbb Bíróság bíróját kérte fel, aki ez időben az IM-be a Polgári Jogi Kodifikációs Főbizottsághoz volt „kirendelve”.

Az előadó a nyilvántartás korszerűsítése kapcsán lényegében két kérdéssel foglalkozott. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés visszaható hatályával, és az ingatlan-nyilvántartási ügyek bírósági felülvizsgálatával, mint a hatalmas „ügyhátralék” egyik okozójával. Ezután következett a harmadik előadó, az FVM jogi osztályvezetője. Előadásának első részében (csaknem felében) „történeti áttekintést” adott a földhivatalok kialakulásáról, és az 1972-es egységes ingatlan-nyilvántartás létrehozásának helyes voltáról. Előadásának második részében foglalkozott azzal, hogy az FVM továbbra is ragaszkodik a földhivatalok irányításához és felügyeletéhez. *Ingatlan-nyilvántartásunk „siralmas”* (ezt a jelzőt nem ő használta!) *helyzete „korszerűsítéssel” megoldható.* Statisztikai adathalmazzal indokolta az „ügyhátralék” okát, és biztosította a jelenlévőket arról, hogy ezt az ügyhátralékot (elsősorban a budapestit) rövidesen feldolgozzák.

Az FVM tehát semmiféle szervezeti átalakítással nem ért egyet, és továbbra is ragaszkodik az ingatlan-nyilvántartás irányításához és felügyeletéhez.

Az FVM álláspontja érthető. A földügyi igazgatás (ugyanis a földhivatalokban nem csak nyilvántartás folyik) személyi állománya megközelíti az 5.000 főt, évi költségvetése pedig a 8–10 milliárd forintot. Ehhez jön még a 115 körzeti + 19 megyei földhivatal, valamint a FKFH-ának és a Fővárosi Földhivatal-

nak, a Földmérési és Távérzékelési Intézetnek az ingó és ingatlan vagyona (épületek kezelői joga), valamint a hatalmas értékű műszerparkja.²

Az FVM álláspontjának ismertetése után – a meghívó szerint – a 3. napirend „Vita” lett volna, de erre nem került sor, mert két 5–5 perces hozzászólás után az FVM helyettes államtitkára a „konferenciát” berekesztette.

A médiából vett információk szerint, az FVM – a Magyar Jogászegyleti rendezvény után – még egy „társadalmi vitát” rendezett az „ingatlan-nyilvántartás korszerűsítése” jegyében. Összehívták a Földügyi Dolgozók Szakszervezetének (az elnevezés nem pontos!) rendezvényét, ahol az FVM képviselője bejelentette, hogy ha az ingatlan-nyilvántartási hivatalok átkerülnek a bíróságok mellé, és az IM irányítása alá, akkor ez 1500 földhivatali dolgozó elbocsátását (sic!) (munkaviszonyának megszüntetését) jelenti.

2. Az Igazságügyi Minisztérium kodifikációs javaslatát Egerben az „Óriás” Jogásnapok rendezvényén ismerhettük meg 2003. szeptember 26–27-én. A kétnapos országos konferencia előadói voltak: Bárándi Péter igazságügy-miniszter; Jójárt László az FVM volt helyettes államtitkára; Stern Bertram a svéd National Survey vezetője; Bánáti János a Magyar Ügyvédi Kamara elnökhelyettese; Devánszkiné dr. Molnár Katalin a Parlament Alkotmány- és Igazságügyi Bizottságának tagja.

A kétnapos program, valamint az előadók országos ismertsége mutatja, hogy ezzel a rendezvénnyel össze sem lehet hasonlítani az 1. pont alatti „FVM-rendezvényt.”

Az igazságügyi miniszter tájékoztatta a résztvevőket azokról az információkról, amelyeket a tárca az állásfoglalásához beszerzett. Megdöbbentő adatként közölte, hogy a földhivatalokban dolgozó hatalmas létszámból egy százalék alatt van a felsőfokú jogi diplomások létszáma, tehát ez országos szinten az 50 főt sem éri el. Véleménye szerint – nagyon helyesen – a minisztérium arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan-nyilvántartásunk attól nem lesz korszerűbb, ha a jelenlegi létszám a hatalmas ügyhátralékot feldolgozza.

Egyrészt a szakszerűtlenség, másrészt az igen alacsony bérezéssel dolgozók vesztegethetősége miatt az IM csak akkor venné át az ingatlan-nyilvántartás irányítását, ha az új hatóságokban az ügyeket érdemben eldöntő személyek jogi diplomával rendelkeznének, és a bírakkal azonos szintű fizetést kapnának. A minisztérium felmérte az átalakítás költségkihatásait is, és – ha jól emlékszem – ez 3 milliárd forintot tenne ki, ami a minisztérium költségvetésének megemelésével kigazdálkodható. Azóta persze megváltozott a kormány költségvetési politikája, így nem lehet tudni az ingatlan-nyilvántartás szervezeti átalakításához lenne-e megfelelő fedezet.

Jójárt Lászlónak az FVM volt helyettes államtitkárának – ingatlan-nyilvántartásban ma az ország kiváló szakértőjének – előadásából azért nem

² <http://www.takarnet.hu>

fogalom össze a lényegét, mert rendelkezésemre bocsátotta az IM megbízásából készített 55 oldalas tanulmányát, és a továbbiakban ebből kívánom álláspontját idézni.

A kodifikáció jelenlegi állása címet adtam a tanulmány e fejezetének, de őszintén bevallom, hogy az eddig leírtakon túl a jelenlegi helyzetről bővebb, hiteles információim nincsenek. Megpróbáltam ugyan ezeket megszerezni az FVM helyettes államtitkárának titkárságától tudományos kutatás céljára; de itt azt a választ kaptam, hogy minden minisztériumi anyag hivatali titkot képez a kormány elé terjesztésig, ezután pedig a kormány anyaga a parlament elé terjesztésig. Így nem tehetek mást, mint *az eddig leírtak alapján fejtem ki nézeteimet az ingatlan-nyilvántartás átalakításáról*. Tudatosan használom az *átalakítás* terminus technikumot, mert előrebecsátom: a jelenlegi állapot nem tartható fenn, és véleményem szerint *nem reformra, nem korszerűsítésre van szükség* ha azt akarjuk, hogy a „csődbe” jutott ingatlan-nyilvántartási jogunk megfeleljen a rendszerváltás óta bekövetkezett kihívásoknak, és nem utolsó sorban az EU magasabb elvárásainak.

Egy koncepció az ingatlan-nyilvántartási jogunk kodifikációjához

1. Ha egy épület elemi csapás (árvíz, földrengés) miatt statikailag is károsodik, a szakembereknek az alapokig lehatoló vizsgálattal kell megállapítaniuk, hogy az épületet le kell-e teljesen bontani, vagy csak felújítási munkákat kell rajta elvégezni. Így van ez a több évtizedes (évszázados) jogintézményekkel is.

Köztudott, hogy a mai egységes ingatlan-nyilvántartásunk 1973-ban az addig kialakult *állami földnyilvántartás* és a közel egy évszázados *telekkönyvi hatóságok* szervezetének és iratanyagának egyesítésével jött létre. Amikor tehát ennek az egységes rendszernek a kodifikációját tervezzük, nekünk is vissza kell nyúlnunk az alapokig, és *az egységesítést eldöntő párt-állami döntés vizsgálataig, értékeléséig*. Az alapokig történő visszatekintést ebben az esetben az 1850-es évekig tartom szükségesnek.

A Trianon előtti Magyarországon a teljes körű ingatlan-nyilvántartás két irányban alakult ki:

- a) az elsősorban adózás célját szolgáló *kataszteri nyilvántartás*,
- b) az ingatlanforgalom célját szolgáló *telekkönyvi nyilvántartás* irányában.

ad a) A földadókataszter bevezetése 1850. március 4-én egy császári páténszel történt. Ez a rendelkezés a hozadékkatasztert vezette be, mely arra épült, hogy adott egységnyi földterületen (1 holdon) mennyit lehet megtermelni, és az mennyi bevételt eredményez. Az így kapott értékből a termelési költségeket levonták, majd a maradvány összege lett a föld hozadéka. Ez szolgált alapul az adóztatáshoz. Ehhez ismerni kellett a földadó alanyát (aki a tényleges birtokban levő volt), tárgyát (a hasznosított földterületet), alapját (a tartósan elérhető

tisztajövedelmet). A földadókatasztert községenként becsléssel, később felméréssel végezték, mely kiterjedt a művelés ágakra is. Ezeket három minőségi osztályba sorolták, és ideiglenes kataszternek nevezték.

Az 1875. évi VII. törvény a földbirtok arányos megadóztatása céljából egy új állandó földadókataszter elkészítését írta elő, aminek alapja egy részletes felmérés volt. Ez az 1850-ben bevezetett adótelekkönyvből a következőkben tért el:

- aa) A földterületeket részletes felméréssel határozták meg,
- ab) A minőségi osztályok száma növekedett,
- ac) A hozadéki becslést egyszerre és országosan végezték el.

A tiszta hozadék megállapításához az országot becselőjárásokra osztották. Ezen belül osztályozási vidékeket hoztak létre, ha a gazdálkodási viszonyok eltértek az átlagostól. Becslőjáráson belül az azonos termelési ághoz tartozó területet 8 minőségi osztályba lehetett besorolni. Ezen adatokat kataszteri telekkönyvbe és kataszteri birtokívbe foglalták. Az elsőben voltak a község összes földrészletének adatai a helyrajzi számok sorrendjében. A másik a tényleges birtokos községen belüli összes földjét tartalmazta. További munkarészei a határleírási jegyzőkönyv, a kataszteri birtokvázlat, ami a település összes földrészletét, rajzát, helyrajzi számát, művelési ágát, birtokosának nevét tartalmazta.

Az 1875. évi VII. törvénnyel bevezetett földadókataszter – némi módosítással (1909–1913) – 1964-ig volt hatályban. *A több mint egy évszázadig élő földadókataszter* intézményét azért időszerű ma is felvetni, mert egyértelműen bizonyítja: a mindenkori államnak (államigazgatásnak) – legyen az félf feudális, polgári (kapitalista), vagy szocialista – szüksége volt (van!) egy *olyan saját nyilvántartásra, amely az állam különböző gazdasági funkciónak megvalósulását szolgálta(ja)*. Megszüntetése is úgy (azért) történt, hogy a szocialista állam létrehozta helyette a „szocialista” érdekeket szolgáló, szocialista állami földhivatalokat. Bármennyire furcsának tűnik, *meg kell állapítanunk, hogy a mai állami földnyilvántartás és az 1963 előtti földadókataszter között kontinuitás van, amelyet a kodifikáció kapcsán figyelembe kell vennünk*.

ad b) Az 1851-ben Magyarországon is hatályba léptetett Osztrák Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Optk.) után egyértelművé vált *az osztrák telekkönyvi rendszer bevezetése is*. Ennek alapja az 1853. április 18-án kelt igazságügy miniszteri u.n. helyszínelési rendelet, illetve az 1855. december 15-én kiadott *telekkönyvi rendtartás volt*.

A telekkönyv munkarészei voltak:

- ba) telekjegyzőkönyvek, később
- bb) telekkönyvi betétek;
- bc) telekkönyvi térképek;
- bd) telekkönyvi okmánytár;
- be) iktatókönyv;
- bf) segédletek (mutatók).

A telekkönyv munkarészeit a „*bíróságok mellett működő telekkönyvi hatóságok vezették*”.

Nem lehet eléggé hangsúlyozni, hogy a telekkönyvi rendszer elsősorban nem az állam érdekeit szolgáló nyilvántartás volt, hanem a *polgári jogi ingatlanforgalmat*, az ingatlant terhelő jogok érvényesítését szolgálta. Szladits Károly erről a következőket mondta: „Az abszolút hatalom egyik legfontosabb rendelete az 1855. évi december 15-iki Telekkönyvi rendelet, amely egységes telekkönyvi jogot hoz be,... Az *Optk. ingatlan dologbeli joga ugyanis a telekkönyv intézményén nyugszik. Telekkönyv nélkül az Optk. funkcionálni nem tud.*” (Kiemelés – T. L.)³

Szladits annyira előrelátó volt, hogy 1959-ben, az első magyar Ptk. kodifikálásakor is átültették gondolatait: telekkönyv nélkül az első szocialista Ptk. sem tud funkcionálni. Mivel a Ptké. 95. §-a akként rendelkezett, hogy „a felszabadulás előtt alkotott polgári jogi tartalmú jogszabályok ... hatályukat veszítik”, szükségessé vált a telekkönyvvel kapcsolatos joganyag újraszabályozása. Így született meg az 54/1960. (XI. 27.) Korm. sz. rendelet a telekkönyvről, a 2/1960. IM sz. rendelet a Kormányrendelet végrehajtásáról, valamint a 118/1960. (XII. 25.) IM. sz. utasítás a telekkönyvi eljárás egyes kérdéseiről. Lényegében 1960-ban – 1961-es hatálybalépítéssel – a Ptk. „megvédte” a telekkönyvi hatóságokat és az általuk vezetett nyilvántartást a már szervezet-szerűen is vezetett állami földnyilvántartással szemben. Így önálló és új Telekkönyvi Rendtartás jöhetett létre a régi szervezet fenntartásával.

Ugyanakkor tényként kell megállapítanunk, hogy a telekkönyvi nyilvántartás képtelen lett volna az 1959. évi 7. sz. tvr. (a továbbiakban: mg.tsz.tvr.), az 1959. évi 24. sz. tvr. (a továbbiakban: általános földrendezési tvr.), valamint az 1961. évi VI. sz. tv. (a továbbiakban: földvédelmi tv.) és VII. tv. (a továbbiakban: erdő tv.) végrehajtásával összefüggő hatalmas munka ellátására. Ezek a jogszabályok az ország mezőgazdasági rendeltetésű és erdő földjeinek csaknem valamennyi földrésztétét érintették.

Érthető tehát, hogy a szocialista állam, a szocialista földtulajdoni és földhasználati viszonyok kialakítása érdekében az állami földnyilvántartást is új alapokra helyezte. Az 1963. évi 32. tvr-rel és a végrehajtásáról szóló 37/1963. (XII. 24.) Korm. sz. rendelettel – a telekkönyvi hatóságok érintetlenül hagyásával – létrehozta a járási és megyei földhivatalokat, és a kettős alárendeltség elvét követve, ezeket részben beillesztette a megyei és a járási tanács rendszerébe.

A bejegyzések vonatkozásában biztosította a földhivatalok primátusát, a telekkönyvnek csak a constituáló hatályát hagyta meg.

A telekkönyvet a szocialista állam lényegében 1963-ban „ítélte halálra”, csak a „kivégzését” halasztotta el 1972-re. Az *Inytvr.-rel megvalósított egységesítés akkor szükségszerű, de rossz döntés volt. A történeti elemzés azt tá-*

³ SZLADITS KÁROLY: i. m. 9. p.

masztja alá, hogy a magántulajdonon alapuló *polgári államnak kettős ingatlan-nyilvántartásra van szüksége*:

- a) az állam gazdasági (gazdálkodói) feladatait (adóztatás, termelés támogatása, agrárágazat irányítása stb.)
- b) a természetes és jogi személyek ingatlanügyleteit (jogaik biztonságát)

szolgáló nyilvántartásra.

Véleményem szerint ma nem az a feladat, hogy „egy tollvonással” (a kodifikációval) gyökerestül megszüntessük a földhivatalokat és visszaállítsuk a telekkönyvi hatóságokat. A rendezést sokkal bonyolultabbnak látom.

Bosánszky Lajos szerzőtársammal (aki akkor a MÉM osztályvezetője volt), 1985-ben tanulmányt írtunk az akkori Igazságügyi Minisztérium részére „A földügyi szakigazgatás irányítási mechanizmusa és a földbirtok politikát érintő hatósági jogköre” címmel.⁴ Tanulmányunkban már akkor javasoltuk: az általános földügyi szakigazgatási feladatokat ellátó földhivatalokon belül le kell választanunk az ingatlan-nyilvántartási részleget az öt kiszolgáló térképészettel (műszakiakkal együtt), mert *ott nem szakigazgatási, hanem hatósági munka folyik*.

Az egységesítés után már 12 évvel kiütköztek a negatív vonások: sérült a valósággal megegyezőség elve; az okiratiság elve; a bejegyzés elve; (nem követeltek meg bejegyzési engedélyt); és főleg nagy volt az ügyhátralék, pontatlan az ügyintézés. Mivel akkor egy önálló földnyilvántartási hatóság kialakítása szóba sem jöhetett, csak a nyilvántartási részlegben és az önálló hatáskörben láttuk a megoldást.

Ezzel a tanulmánnyal *csak jelezni akarom, hogy a földhivatalokat nem a „rendszerváltók” akarják „megreformálni” hanem a változtatás igénye belső lényegükből fakad. Az ingatlan-nyilvántartást mind történeti, mind elméleti szempontok alapján át kell alakítanunk.*

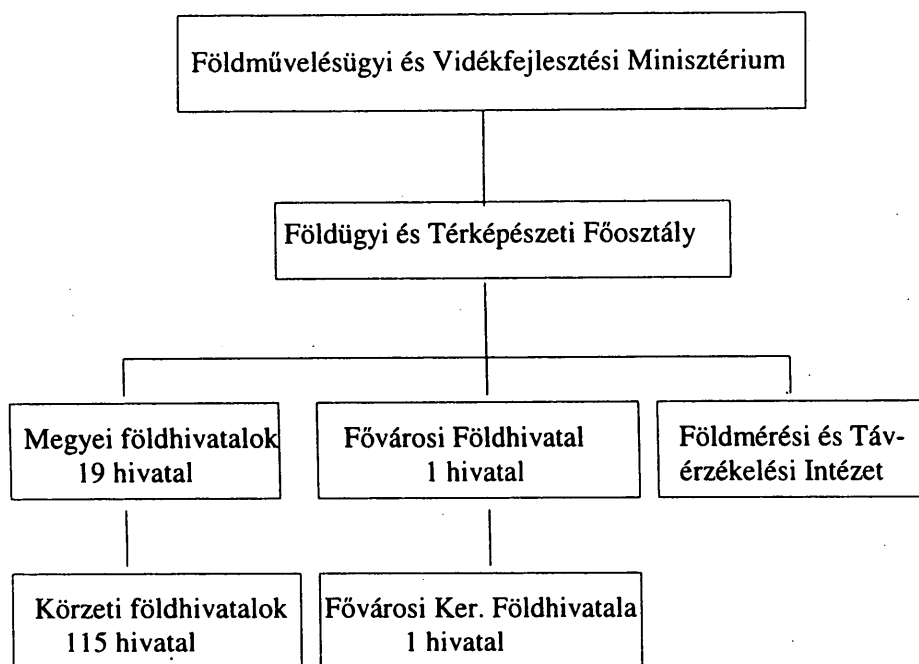
2. Az *átalakítás alapelve* kell hogy legyen: a jelenlegi földhivatalokban lévő irattárat (okirattárat), térképtárat, tulajdoni lapok összességét, a raktárban lévő telekkönyvi irattanyaggal együtt, mozgatni (költöztetni, más helyiségekbe átrakni) nem szabad. Szó sem lehet tehát arról, hogy ha a szervezetet a bíróságok mellett működő hatóságokká alakítjuk át, akkor ez azt jelentené, hogy a hatóságok a bíróságok épületébe is költöznének.

Ugyanez vonatkozik a gépi adatfeldolgozókra is azzal a különbséggel, hogy a számítógépek – az épületen belül – az új személyzet igényei szerint költöztethetők.

A földügyi igazgatás (nem a földnyilvántartás!) szervezeti felépítése jelenleg a következő ábrán szemléltethető.⁵

⁴ *A föld és a népgazdaság.* (Szerkesztette: Tanka Endre.) I. M. Kiadványai 12. kötet. Bp. 1985. 477–514. p.)

⁵ <http://www.takernet.hu>



Az ábrából kiderül, hogy 1-2 eltéréssel a körzeti földhivatalok (FKFH) száma megegyezik az első fokon eljáró (városi) bíróságok számával. Az eltérés összevonással, szétválasztással megszüntethető.

A Ptk. kodifikációjával összhangban (az elnevezést a Ptk. törvényjavaslatában is szerepeltetve *önálló törvényjavaslatot kellene kidolgozni* a „bíróságok mellett működő telekkönyvi hatóságok”-ról, hatályon kívül helyezését javasolva a földhivatalokkal kapcsolatos összes jogszabálynak.

Az új szervezet elkülönült kialakítása a jelenlegi földhivatali épületekben nem kodifikációs feladat.

E törvényjavaslatban azt is el kellene dönteni, hogy szükség van-e „megyei bíróságok mellett működő telekkönyvi hatóság”-okra. Bevallom, hogy a számítógépes adatbázist, az ún. TAKAROS rendszert nem ismerem annyira, hogy ebben a kérdésben állást tudjak foglalni. Illetve ha ez a rendszer igényli a megyei szintet is, fennállását csak akkor támogatom.

A szervezeti átalakítás lehetővé teszi a nyilvántartással kapcsolatos ügyek intézésének lerövidítését is. Ha elfogadható az a javaslat, hogy az *ingatlan-nyilvántartást vonjuk ki az államigazgatás köréből, és tegyük önálló hatósági tevékenységgé*, akkor kézenfekvő a javaslat, hogy a telekkönyvi hatóságok döntései ellen meg kell szüntetni az 1957. évi IV. tv. (Áe.) szerinti állami jogorvoslatot. A telekkönyvi hatóságok határozataira az Inyvtv-t., az ezek elleni jogorvoslatra a polgári perrendtartás rendelkezéseit kellene alkalmazni. Azok

akik attól félnek, hogy ezáltal az így is leterhelt első fokú bíróságokra elviselhetetlenül sok ügy kerül, abban bízzanak, hogy a telekkönyvi hatóságokon a személyi állomány igen jelentős mértékben javulni fog, és a bírói felülvizsgálati keresetek száma csökken.

3. A „bíróságok mellett működő telekkönyvi hatóságok”-ról szóló új törvényben kellene rendelkezni az ott dolgozók megnevezéséről. Evidensnek tűnik, hogy a hatóságot – jogi diplomával rendelkező – *elnök irányítsa*. Lehet, hogy az összehasonlításom demagógnak tűnik, de akkor is vallom: ha a cégek bejegyzését, nyilvántartását és felügyeletét cégbírák és bírósági titkárok végzik, akkor ezt a követelményt az ingatlan-nyilvántartás szervezetében is alkalmaznunk kell. Az ingatlan-nyilvántartásnak a megbízhatósága, a vitás ügyekben való helyes döntés ma már legalább olyan fontos követelmény, mint a cégek adatainak pontos vezetése.

Az indoklásból kiderül, hogy véleményem szerint, a telekkönyvi hatóságnál – jogi diplomával rendelkező – *telekkönyvi bírák és telekkönyvi bírósági titkárok* hozhassanak érdemi döntést. Az ő munkájukat *telekkönyvi előadók* segítenék, akiknél a számítógépes, illetve a térképészeti (műszaki) ismeret, a TAKAROS adatbázis használata alkalmazási feltétel lenne. Amennyiben az elnök szükségesnek tartaná, *ügyintézői munkaköröket*, illetve státusokat is létesíthetne.

Mivel minden szervezeti átalakításnál legkényesebbek a személyzeti ügyek, ezért itt kell visszautalnom az FVM álláspontjára, „az 1500 dolgozó elbocsátására”.

A telekkönyvi hatóságok bíráinak létszámát az Országos Igazságszolgáltatási Tanács állapítaná meg, és a munkaköröket pályázat útján tölténék be. A jelenlegi földhivataloktól csak az onnan „áthelyezett” dolgozók bértömege kerülne át az OIT-hez, illetve az IM-hez. A földhivataloknál maradt személyi állománnyal az FVM rendelkezne, hiszen az agrárágazat irányításával, támogatásával összefüggő földügyi szakigazgatási feladatok csak növekedni fognak. Én megfontolnám a FVM megyei hivatalaival történő összevonást is, de ennek a tanulmánynak nem feladata a földhivatal *nem ingatlan-nyilvántartással foglalkozó dolgozóinak* „átszervezése”. A történeti visszatekintésnél bizonyítottuk, hogy a mindenkori államnak szüksége van különösen egy termőföld-nyilvántartásra. Az FVM feladatának tekintjük, hogy ezt a földhivatalok „maradványaiból” hogyan építi ki. (Lehetséges, hogy az új szervezet kapcsolódik rá a telekkönyvi hatóságokhoz került, de ugyanabban az épületben maradt TAKAROS adatbázisra.)

4. A telekkönyvi hatóságok létrehozása esetén tovább erősödne az a folyamat, amely eddig az igazságszolgáltatás színvonalának erősítését szolgálta: önálló cégbíróságok, önálló bírósági végrehajtók, önálló és független közjegyzők működése. Az önálló telekkönyvi hatóságok dolgozóira a bírósági javadal-

mazás kiterjesztése pedig eloszlathatná azt a jelenlegi közvéleményt is, hogy az alacsony jövedelmű tisztségviselők könnyebben vesztegethetők.

Az Áe. szabályainak kiiktatása elzárhatná azt az utat, amely ma elég gyakran előfordul. Magasabb beosztású államigazgatási (állami) vezetők a „szolgálati utat” veszik igénybe ügyük kedvező elintézéséhez.

A bíróságok mellett működő önálló telekkönyvi hatóságok létrehozására tett *javaslatom lényegében Jójárt László tanulmányában foglaltaknak egy továbbfejlesztett változata*. Ő ugyanis nem hozna létre önálló telekkönyvi hatóságokat, hanem a jelenlegi hatáskörök megosztásával biztosítaná a bíróság „garanciáinak megerősítését”. (Kiemelés – T. L.)⁶

5. A tanulmány végére egy kérdést hagytam: *az ingatlan-nyilvántartási jogunknak az általam javasolt átalakítása mennyibe kerülne*, és van-e rá megfelelő fedezet.

Úgy gondolom, reális az az összeg (3 milliárd Ft.), amelyet Bárándi Péter igazságügyi miniszter az egri konferencián mondott. Ezt támasztja alá Jójárt László is, aki hivatkozott munkájában az IM 1996. februári felmérése alapján 937 millió forintot jelöl meg.⁷ Figyelembe véve az eltelt 8 évet és a jelenlegi miniszter által tervezett igen jelentős béremelést, a közel háromszoros összegre valószínűleg szükség lenne.

Meggyőződésem, hogy ezt a ráfordítást az FVM-nek és az IM-nek a 2005. évi költségvetésből feltétlenül ki kell gazdálkodnia. Ha erre nincs lehetőség, EU-s támogatás iránt kell pályázniuk, *mert az ingatlan-nyilvántartásunk mai állapota nem tűr további halasztást*. Nem gondolom, hogy csak az általam felvázolt koncepció alapján lehetséges ezt az állapotot megszüntetni, de azt igen, hogy az ingatlan-nyilvántartást ki kell vonni az államigazgatási rendszerből, és önálló független hatóságokra kell bízni.

⁶ DR. JÓJÁRT LÁSZLÓ: *Az ingatlan-nyilvántartás bírósági garanciáinak megerősítéséről*. (Tanulmány. Készült a Polgári Jogi Kodifikációs Főbizottság felkérésére és az Igazságügyi Minisztérium megbízásából.) Kézirat. Bp. 2003.

⁷ JÓJÁRT LÁSZLÓ: i. m. 51. p.

LAJOS TÓTH

DAS LIEGENSCHAFTSREGISTERRECHT IN UNGARN DE LEGE
FERENDA

(Zusammenfassung)

Die Notwendigkeit der Kodifikation

Schon 1991 war es vorauszusehen, dass das sich auf der Verordnung mit Gesetzeskraft 31. vom Jahre 1972 und ihre Vollstreckungsnormen ruhende einheitliche Liegenschaftsregister früher oder später zusammenbrechen wird. Wenn man die Aufgabe der Bodenämte aus dem Aspekt der Vollstreckungsnormen der Entschädigungsgesetze betrachtet, dann konnte man schon 1992 sehen, dass man auf etwa 4.400.000 Hektar von Ackererde die Parzellenzahl der sogenannten „sozialistischen Grossbetriebsflächen“ löschen, nach der Versteigerung die neuen Landkarten fertigstellen und auf die neuerlich gestalteten Bodenflächen die neuen Eigentumsblätter fertigmachen muss.

Das Gesetz II. vom Jahre 1992 hat die Nominierung des Anteils der Mitglieder der landwirtschaftlichen Genossenschaften und der Personen und Aussenstehender von der gleichen Rechtstellung. Das Gesetz II vom Jahre 1993 hat mit der Nominierung die „Bodenausgeber- und landwirtschaftlichen Raumgestaltungskommissionen“ beauftragt, aber auch die Bodenregistrierungsarbeiten der nominierten Bodenanteile ist die Aufgabe der Bodenämte geworden. Nach den statistischen Daten von 1990 hat es mehr als 800.000 Personen und 2 Millionen Hektar Ackererde bedeutet. Die Bodenämte haben nur die Ackererden betreffend die Angelegenheiten von mehr als 2 Millionen Personen bearbeitet.

Die Privatisation der Immobilien in staatlicher Hand hat für die Bodenämte eine weitere Herausforderung bedeutet.

Über die nicht fachgemäße Registrierung der Wohnungen, der (Wohn)Grundstücke wird in den Medien regelmäßig „berichtet“. Heute wird es schon sogar über „Wohnungsmaffia“ gesprochen (geschrieben) und leider werden diese mit bestimmten Bodenämten in Zusammenhang gebracht.

Der organisatorische und Funktionszusammenbruch des Liegenschaftsregisters erfolgte 2001-2002. Gegenüber den Bodenämten hat sich eine Vertrauensverlust in unserem Land ausgebildet.

Kodifikationsanstrengungen (-arbeiten) seit der Wende

Während der Antall-Regierung kann man das Gesetz V vom Jahre 1994 nur teilweise als Kodifikation des Liegenschaftsregisters nennen.

Im Kodifikationsplan der Horn-Regierung hatte die vollkommene Neuregulierung eine vorrangige Stelle. Gleichzeitig mit dem Beginn der Kodifikationsarbeiten hat der Justizminister der Regierung – Dr. Pál Vastagh – einen grandiosen Vorschlag gehabt. Das Liegenschaftsregister soll aufgrund der Prinzipien der alten Grundbuchsordnung der Leitung des Justizministers untergeordnet werden, die Bodenämte sollen neben den Gerichten funktionierende Behörden werden.

Der Vorschlag des Ministers ist gefallen, aber durch das Parlament verabschiedete auch heute gültige Gesetz CXLI vom Jahre 1997 über das Liegenschaftsregister wurde am 17. Dezember verkündet. Das verabschiedete Gesetz über das Liegenschaftsregister ist am 1. Januar 2000 schon während der Orbán-Regierung in Kraft getreten.

Auch während der Zeit der Justizministerin war die organisatorische Umstrukturierung des Registers auf der Tagesordnung, der Gedanke, dieses neben die Gerichte zu ordnen, aber sie – aufgrund unserer Informationen – hat es nicht als zeitgemäß betrachtet. Genauer – sehr gescheit – hat sie es mit der Kodifikation des Bürgerlichen Gesetzbuches zusammengebunden.

Die das Liegenschaftsregister und seine Organisation vernachlässigte Politik ist Ende 2002, im Frühling 2003 in einem landesweiten Skandal ausgebrochen. April 2003 wurden mehrere hauptstädtische Bezirkssachbearbeiter verhaftet und später wurden weitere mehr als 10 Bodenamtbeamten aus der Hauptstadt verhaftet.

Die Medgyessy-Regierung hat die Unhaltbarkeit des jetzigen Liegenschaftsregisters erkannt und hat einen Regierungsbeschluss verabschiedet. Das Wesentliche dieses ist, dass das die Bodenämte seit Jahrzehnten leitende Ministerium für Landwirtschaft und Justizministerium, das für die Fertigstellung der Gesetzentwürfe und deren fachliches Niveau zuständig ist, sollen zusammen eine sich auf einem Konsens ruhende Regelungskonzeption ausarbeiten und ein einheitlicher Vorschlag soll vor die Regierung gelegt werden.

Der jetzige Stand der Kodifikation

Mit der aufgrund des Regierungsbeschlusses geformten Stellungnahme ist als erstes das Ministerium für Landwirtschaft vor die Öffentlichkeit getreten.

Das Ministerium für Landwirtschaft ist mit keiner organisatorischen Umstrukturierung einverstanden und besteht weiterhin auf die Leitung und Aufsicht des Liegenschaftsregisters.

Das Justizministerium würde die Leitung des Liegenschaftsregisters nur in dem Fall übernehmen, wenn die bei den neuen Behörden angestellten Sachentscheidungstreffer über einen Juradiplom verfügen und würden ein Gehalt erhalten, das das gleiche Niveau hat, wie die Richter.

Eine Konzeption zur Kodifikation unseres Liegenschaftsregisterrechts

Im Einklang mit der Kodifikation des Bürgerlichen Gesetzbuches (Ptk.), sollte man einen selbständigen Gesetzentwurf über die „neben der Gerichte funktionierenden Grundbuchsbehörden“ – das Ausserkraftsetzung aller Rechtsnormen im Zusammenhang der Bodenämte vorschlagend – ausarbeiten.

Man soll das Liegenschaftsregister aus dem Kreis der Staatsverwaltung ziehen und soll das in die selbständige Behördentätigkeit einordnen.

Bei den Grundbuchsbehörden – mit Juradiplom – könnten Grundbuchsrichter und Grundbuchsgerichtssekretäre Sachentscheidungen treffen.

Die heutige Situation unseres Liegenschaftsregisters kann keinen weiteren Verschub dulden.